

# 1. Byer og byudvikling

## Byroller og byfunktioner

Dette kapitel indeholder principper for lokalisering af afgørende funktioner, som offentlig service, detailhandel, arbejdspladser, boliger og dermed byvæksten i det hele taget. Byerne i Jammerbugt Kommune inddeles i tre forskellige typer med tilhørende mål og politik for lokalisering af væsentlige byfunktioner.

## Byudvikling og bebyggelsesforhold

Byudvikling foregår både ved ændring af eksisterende byområder og ved udlæg af nye områder til bebyggelse i byernes udkant. Den gode byudvikling sikrer løbende udbygning og vedligeholdelse af byernes kvaliteter, samtidigt med at byernes udvidelse sker i overensstemmelse med interesserne for bl.a beskyttelse af grundvand, kystzone og naturen samt udnyttelse af råstofressourcer.

## Retningslinjer og bemærkninger

Udvikling af byerne skal ske på en måde, der styrker målsætningerne om stærke byer og områder i hele kommunen og i et samspil mellem de forskellige typer af byer i bymønstret.

Planlægning for nye byarealer eller for omdannelse af eksisterende skal derfor fremme målene for de enkelte byer, jf. inddelingen i de tre bytyper – Hovedbyer, lokalbyer og landsbyer. Der skal fokuseres på, om de målsatte byroller for de konkrete byer reelt understøttes, eller om udbygningen bør foregå andre steder for samlet set at understøtte målene i Hovedstrukturen. Det fastholdes, at egentlig byudvikling hører til i byzone, og at dette kun kan udlægges ved byer med et vist indhold af service og/eller funktioner.

Det er væsentligt, at byerne indrettes, så tilgængelighed ikke alene måles på, om byfunktionerne kan nås i bil. Især centerformål som indkøb, uddannelsesinstitutioner, offentlige kontorer og fritidstilbud skal placeres med mulighed for adgang for alle befolkningsgrupper, så befolkningsgrupper med lavt bilejerskab (børn, unge og ældre) har adgang til væsentlige funktioner.

### Retningslinje 1.1 Byudvikling

Arealer til egentlig byudvikling skal udlægges ved hovedbyer og lokalbyer, og områderne skal indtages i byzone. Byzonearealer må kun udlægges til understøtning af målene i Hovedstrukturen.

### Retningslinje 1.2 Tilgængelighed og transportformer

Væsentlige byfunktioner skal placeres centralt for betjening med kollektiv trafik og for de transportformer, som i øvrigt er væsentlige for de pågældende funktioner.

### Retningslinje 1.3 Egentlig byudvikling og byformål

Egentlig byudvikling kan kun finde sted ved hovedbyer og lokalbyer jf. bymønstret, Kort 1. Arealer til egentlig byudvikling skal inddrages i byzone.

Udlæg til byformål skal ske i direkte tilknytning til eksisterende by. Planlægningen skal sikre sammenhængende byområder med klare grænser mellem by og land. Arealforbruget til byformål skal begrænses mest muligt. Ved udlæg af areal til byformål skal der tages hensyn til de nationale og regionale arealinteresser (regionale jordbrugs-, råstof-, og naturområder samt større uforstyrrede landskaber, kulturhistoriske miljøer, økologiske forbindelser, grundvandsressourcer osv.). Desuden skal der tages hensyn til den eksisterende og planlagte overordnede infrastruktur.

Egentlig byudvikling omfatter arealforbrug til boligformål, erhvervsformål, centerformål, offentlige formål, tekniske anlæg, havneformål og lignende.

For at sikre byernes tætte og letopfattede struktur i landskabet og for at minimere arealforbruget skal den fremtidige byudvikling ske i tilknytning til og i forlængelse af de eksisterende byområder. Byudviklingen skal samtidig sikre sammenhængende byområder med klare grænser mod det omgivende åbne land.

Formålet med at sikre klare grænser mellem by og land, og dermed hindre spredt byudvikling er, at værne om landskabelige værdier, bykvaliteter og hensyn til landbrugserhvervet.

I planlægningen bør der udvises tilbageholdenhed med nyudlæg af arealer til byformål, hvor den eksisterende rummelighed forekommer tilstrækkelig. Den vækst i byerne, som kan forudses, er ikke større, end at den generelt kan rummes inden for de nuværende bygrænser gennem byfornyelse eller ved udnyttelse af allerede planlagte byvækstområder. I princippet bør nyt byggeri ved alle byer, både store og små, lokaliseres inden for eller i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse, så der fastholdes en skarp grænse mellem sammenhængende bybebyggelse og åbne landområder.

De allerede planlagte byvækstområder bør derfor udnyttes, før der udlægges nye arealer til byformål. Beslaglæggelse af landbrugsareal, der mindsker landbrugets investeringsikkerhed og mulighed for at opfylde areal- og harmonikrav, undgås hermed. Arealer til nærrekreative formål kan betragtes som en del af byudstyret. Arealer, der rummer væsentlige landskabs- eller naturinteresser, skal sikres mod byudvikling og skal derfor fastholdes i landzone. Hvor areal- og byudviklingskonflikter ikke kan løses gennem tilpasning, vil byudvikling ved byer i bymønstret normalt have højeste prioritet.

Generelt kan de nationale og regionale arealinteresser, ikke tilsidesættes uden for byerne i bymønstret. For byudvikling ved byer, der ligger inden for kystzonen, gælder mere detaljerede retningslinier, se Kapitel 18 om kystnærhedszonen. Arealreservationer, der ikke længere er aktuelle, skal ophæves.



## Byudviklingsprincipper

- Samlet udvikling
- Indefra bymidten ud mod det åbne land
- Omdannelse før nyinddragelse
- I respekt for kulturmiljøer og bykvaliteter
- Ikke i regionalt naturområde
- Ikke i regionalt råstofområde
- Ikke i regionalt jordbrugsområde
- Ikke i konflikt med grundvandsressourcen
- Ikke i kystnærhedszonen A
- Ikke i beskyttet natur (Naturbeskyttelseslovens § 3)
- Ikke på tværs af overordnede veje
- Ikke i fredninger
- Ikke i internationale beskyttelsesområder
- Ikke i blå og grønne korridorer
- Ikke i lavbundsområder



Skema 1.1. Byudviklingsprincipper der skal tilgodeses ved udlæg af nye byvækstarealer.

Det er formålet med rammerne for den løbende rummelighed at sikre, at det samlede arealudlæg til byformål står i rimeligt forhold til, hvor meget areal der forventeligt bliver udnyttet til byudviklingsformål i den 12-årige planperiode. Det er ikke hensigten med rammerne for den løbende rummelighed at hæmme udviklingen i byerne. I takt med at arealudlæggene ved en by udnyttes, kan der hele tiden udlægges nye indenfor de givne rammer. De angivne løbende rummeligheder er opdelt i boliger og erhvervsrummelighed, men gælder således byudvikling generelt. Den løbende rummelighed er således den øvre grænse for de arealudlæg, der må fremgå af kommuneplanernes reservationer i de enkelte byer.

Forventningerne til arealbehovet ved de enkelte byer, er fastsat på baggrund af den hidtidige udvikling og byens fremtidige rolle i bymønstret for Jammerbugt Kommune.

Sker der over en længere sammenhængende periode en betydelig større udvikling, enten på grund af et særligt stort boligbyggeri, en særlig stor erhvervstilvækst eller på grund af etablering af en særlig arealkrævende virksomhed, vil den nødvendige justering af de løbende rammer kunne ske på baggrund af en planlægning.

### Retningslinje 1.4 Løbende rummelighed til byudvikling

Udnyttet areal udlagt til byformål må ikke overskride rammerne for løbende rummelighed til byudvikling:

Pandrup - 61 ha

Aabybro - 70 ha

Brovst - 24 ha

Fjerritslev - 44 ha

For lokalbyer er rammen for løbende rummelighed 5 ha. I særlige tilfælde vil mindre overskridelser af en bys tildelte ramme kunne ske på baggrund af dokumentation af behov for yderligere arealudlæg.

### Retningslinje 1.5 Byudvikling i regionale områder

Inden for de regionale råstof-, natur- og jordbrugsområder må der som hovedregel ikke inddrages arealer til egentlig byudvikling. Der må som hovedregel heller ikke ske ændret arealanvendelse eller opføres bebyggelse, der ikke har direkte tilknytning til områdets regionale interesse, henholdsvis jordbrug, naturbeskyttelse og friluftsliv eller råstofindvinding.

### Retningslinje 1.6 Byudvikling i andre områder

Uden for de regionale områder skal arealinddragelse til byudvikling og rekreative anlæg gennemføres på en sådan måde, at der tages hensyn til jordbrugs- og naturinteresserne.

### Retningslinje 1.7 Byudvikling og nærrekreative områder

Byudvikling skal sikre og fremme de grønne områder, grønne kiler i og ved byerne samt bynære skove.

Denne retningslinje placerer byudviklingen uden for de regionale områder. Retningslinjen hindrer ikke opførelse af erhvervmæssigt nødvendige driftsbygninger til land- og skovbrug. Bag udpegningen af regionale områder ligger et ønske om at sikre den fastlagte målsætning for området. Derfor indeholder retningslinjen for disse områder en hovedregel om ændret anvendelse og bebyggelse i relation til områdets målsætning. Retningslinjen er ikke et forbud mod ny bebyggelse i regionale områder, men angiver, at visse former for arealanvendelse og byggeri kan være uforeneligt med målsætningen for det pågældende område. Det kan være vejanlæg, byvækst og rekreative formål.

Retningslinjen præciserer, at byudvikling og lignende skal tage hensyn til blandt andet interesserne i det åbne land. For jordbrugsinteresser gælder især, at arealforbruget af landbrugsjord ved byudvikling skal søges begrænset, samt at der skal tages hensyn til jordbrugets fortsatte driftsmuligheder og struktur.

Af hensyn til naturinteresserne bør byudvikling ikke ske på arealer, der indeholder et righoldigt og varieret plante- og dyreliv eller rummer særlige kulturhistoriske træk, medmindre det kan godtgøres, at byudvikling ikke kan ske uden inddragelse af sådanne lokaliteter. Det er især beskyttede naturtyper som enge, overdrev, hedearealer samt kulturhistoriske lokaliteter, der skal tages hensyn til ved planlægning af byudvikling m.v. Sådanne lokaliteter forekommer både i jordbrugs- og i naturområderne, men vil normalt være hyppigere i de sidstnævnte områder. Et andet særligt forhold, der skal tages hensyn til, er den landskabelige indpasning. Bl.a. i de særligt værdifulde landskaber, skal særlige karaktertræk søges bevaret. Retningslinjen åbner dog mulighed for, at sådanne lokaliteter kan inddrages, hvor andre placeringsmuligheder ikke er brugbare.

Både i de større og mindre byer findes der en del eksempler på, at byggeri og anlægsvirksomhed har reduceret byernes nærrekreative områder til skade for befolkningens friluftsliv, sundhed og velfærd. Det vil ikke altid være muligt at undgå reduktion i byernes grønne områder, men det er vigtigt, at der ses på alternative løsninger og erstatningsarealer, og at der i forbindelse med byudviklingen laves en samlet planlægning for byernes grønne strukturer. Der bør også ses på mulighederne for etablering af bynære skove, samt mulighed for kombistier for gående, cyklende og ridende. Normalt vil de grønne områder blive søgt sikret gennem planlægning.

Sammen med lodsejere og interesseorganisationer m.fl. skal der arbejdes

for øget hverdagsbetinget adgang for alle til det åbne land og byernes nærrecreative områder. Dette samarbejde skal også medvirke til at forhindre, at der sker indhug i byernes grønne kiler, og at markveje og stier nedlægges i det åbne land. Hvis nærrecreative arealer fortsat skal bruges til jordbrugs-mæssige formål som skovtilplantning og afgræsning, bør der ifølge Planloven normalt ikke lokalplanlægges.

Formålet med denne retningslinje er, at det som hovedregel skal undgås, at der etableres byggeri eller planlægges for byudvikling i områder der ligger under kote 2, da disse områder har større risiko for at blive oversvømmet i forbindelse med det stigende vandspejl.

Flere af de aktiviteter og anlæg, der knytter sig til byområder, udgør en væsentlig forureningstrussel i forhold til grundvandet som drikkevandsresource. Potentielle forureningstrusler er eksempelvis håndtering af affald, brug af gødning, pesticider og andre kemikalier, udslip af olie fra motorkøretøjer og nedgravede olietanke, utætte kloakledninger m.v. Det er ikke med det nuværende vidensniveau muligt at kortlægge den geologiske sårbarhed i forhold til alle disse forureningskilder, men det er en generel erfaring, at de geologiske forhold, der beskytter et grundvandsmagasin mod nitratforurening, også kan yde en vis beskyttelse overfor visse andre typer af forurening - eksempelvis tungmetaller og visse olieforbindelser. Retningslinjen har derfor skærpet virkning i de nitratfølsomme indvindingsområder med stor og nogen sårbarhed. I disse områder vil f.eks. overskud af gødning, brug af pesticider og tab af miljøfremmede stoffer med stor sandsynlighed påvirke grundvandskvaliteten. De nitratfølsomme indvindingsområder med stor og nogen sårbarhed bør således kun undtagelsesvist anvendes til byudvikling. Øvrige områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker bør så vidt muligt også friholdes for byudvikling.

Ved realisering af kommuneplanrammer for byudvikling i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker bør der tages hensyn til grundvandsbeskyttelsen. Følgende hensyn bør varetages i lokalplanlægningen:

- Områderne bør så vidt muligt planlægges som grønne områder eller andre former for arealanvendelse, hvor risikoen for grundvandsforurening er mindst mulig.
- I forbindelse med udstykningen bør det sikres, at områderne friholdes for pesticider gennem et tinglyst forbud mod pesticidanvendelse.
- Områdets beboere bør informeres om risici ved brug af sprøjtemidler og gødning.

### Retningslinje 1.8 Byggeri og byudvikling under kote 2

Byggeri og byudvikling under kote 2 bør som hovedregel undgås.

### Retningslinje 1.9 Byudvikling og grundvandsbeskyttelse

Der skal ved byudvikling tages hensyn til beskyttelse af grundvandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker.

- Tekniske anlæg herunder veje, parkeringsarealer og kloakeringsanlæg, olietanke m.v. bør placeres og udformes, så grundvandsressourcen ikke udsættes for forureningsrisiko.

Følgende supplerede hensyn bør varetages i erhvervsområder:

- Olie- og kemikalietanke bør etableres overjordisk og sikres mod lækage (dobbelbund, opsamlingskar m.v.).
- Udarbejdelse af vejledninger i håndtering af olie/kemikalier og affald m.v., som udover sikkerhedshensyn, tager hensyn til risiko for forurening af grundvandet.
- Udarbejdelse af beredskabsplaner til brug ved uheld, som udgør risiko for forurening af grundvandet.

### Retningslinje 1.10 Byudvikling og infrastruktur

Byudvikling skal tilrettelægges på en måde, der giver den bedste mulighed for hensigtsmæssig udnyttelse af infrastrukturen, herunder mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Hovedsigtet med retningslinierne er at sikre en ressourceøkonomisk arealanvendelse ved byudvikling. Omkostningerne og indtjeningen ved driften af den kollektive trafik er stærkt afhængig af, hvordan trafikmålene lokaliseres. Der må derfor allerede ved tilrettelæggelse af byudviklingen tages hensyn til mulighederne for kollektiv trafikbetjening. Planlægning af byudviklingen skal tilgodese mulighederne for bedst muligt at udnytte allerede foretagne investeringer i infrastrukturanlæg.

### Retningslinje 1.11 Byudvikling og det overordnede vejnet

Byudvikling skal tage hensyn til de overordnede vejes funktion som sikre færdselsårer. Omfartsveje skal således udgøre grænsen for byudvikling.

Det overordnede vejnet tillægges stor betydning. Det skal knytte byer i bymønster sammen og give adgang til de øvrige dele af landet. Retningslinien påbyder en integreret arealanvendelses- og vejplanlægning, så landsdelsforbindelser og veje for fjern- og regionaltrafikken sikres. Byudvikling på begge sider af en overordnet vej vil medføre lokal trafik på langs og tværs af vejen. Herved vil fremkommeligheden for den overordnede trafik blive nedsat, og trafikikkerheden forringet for specielt de bløde trafikanter.

Samtidig kan der opstå unødige og betydelige miljøgener og barrierevirkninger i den omkringliggende bebyggelse. Omfartsveje skal derfor respekteres som en grænse for byudviklingen. Ved ansøgninger om bygge- og anlægsarbejder i landzone skal hensynet til en nærliggende overordnet vejs funktion ligeledes indgå med betydelig vægt.

Formålet med retningslinjen er at fastholde en klar afgrænsning mellem land og by samt at værne om landskabelige værdier og bykvaliteter. For at sikre byernes tætte og letopfattelige struktur i landskabet og samtidig bibeholde den overordnede infrastrukturens enkle udtryk i både landskab og forbindelsesfunktion, ønskes den fremtidige byudvikling holdt på afstand af de overordnede veje. Det er ikke ønsket at forhindre almindelig udvidelse af byer, der er udviklet omkring eller tæt på de overordnede veje, hvis dette i øvrigt opfylder kravene til en tæt og sammenhængende bystruktur.

Som udgangspunkt gælder retningslinjen for alle arealer, der ikke er byzone, uanset om de er omfattet af kommuneplanrammer. Hvor der imidlertid er foretaget væsentlige økonomiske dispositioner med henblik på kommende udnyttelse af kommuneplanrammerne, kan der efter konkret vurdering fastlægges en mindre beskyttelseszone. Der skal ved konkret fastlæggelse af reducerede beskyttelseszoner etableres visuelt afdæmpende eller afskærmende beplantning til sikring af landskabelige og trafikikkerhedsmæssige hensyn.

Retningslinjen tilsigter endvidere at bremse en tiltagende visuel forurening, som følger af, at forretninger og virksomheder anvender de overordnede veje som udstillingsvindue, ved at placere byggeri eller reklameskiltning orienteret mod vejen. Hermed forringes oplevelsen af de landskabelige værdier, som der ofte er taget betydelige hensyn til. Reklameskiltning er ikke omfattet af retningslinjen, men Naturbeskyttelseslovens generelle forbud mod reklamer i det åbne land vil blive administreret med respekt for de landskabelige værdier. Begrebet reklameskiltning kan også omfatte flag, produkter, vartegn og lyseffekter m.m.

Beskyttelseszonens udstrækning måles som udgangspunkt fra vejmidten. Beskyttelseszonen kan ses på Kort 1.

Det kan være ønskeligt at sikre planlagte afrundinger og udfyldninger i landsbyer i landzone. Der er en efterspørgsel efter boliger i landsbyer, hvor landsbymiljøets mange kvaliteter stadig trives. For at imødekomme denne interesse for bosætning i landsbyer gives der en mulighed for et begrænset boligbyggeri. Udfyldning i eller afrunding af en landsby betyder, at ny bebyggelse skal placeres i tæt tilknytning til eksisterende bebyggelse og således, at den fortsætter det bebyggelsesmønster og gadeforløb, der er karakteristisk for byen.

Et beskedent byggeri i en planperiode vil ca. være 5-6 boliger og/eller enkelte lokale virksomheder med et samlet arealforbrug til udfyldning eller afrunding af landsbyen på op til ca. 1 ha. Bevarelse af landsbymiljøernes kvaliteter bør derfor sikres i planlægningen. I landsbyer med bevaringsværdig bebyggelse eller miljø bør disse interesser udgøre en væsentlig del af planlægningens forudsætninger. Ved udarbejdelse af lokalplaner for landsbyer bør der tages stilling til, om eksisterende landbrug på sigt kan opretholdes, herunder om driftsbygninger bør kunne udvides. Der bør endvidere tages hensyn til, at andre eksisterende, mindre erhvervsvirksomheder kan bevares. Retningslinjen sigter mod de mindre bysamfund, der har et vist indhold af servicefunktioner, men som ikke er udpeget som lokalbyer i byzone. Konsekvenserne

### Retningslinje 1.12 Beskyttelseszoner langs overordnede veje

Arealudlæg til byudvikling, herunder erhverv, tekniske anlæg m.v., kan normalt ikke ske i en beskyttelseszone omkring eksisterende og planlagte overordnede veje. Beskyttelseszonen omfatter arealerne i en afstand af 150 meter fra overordnede veje, jf. kort 1. Tilsvarende gælder for byggeri og anlæg, der ikke er led i en egentlig byudvikling. Ved den konkrete vurdering af beskyttelseszonernes udstrækning skal der tages hensyn til de øvrige arealinteresser i det åbne land, samt til trafikikkerheden.

### Retningslinje 1.13 Landsbyer

I landzone kan boligbyggeri, byggeri til service og erhverv bortset fra byggeri til jordbrugerhverv kun ske i landsbyerne.

I landsbyerne kan der planlægges for byggemuligheder til boliger samt lokale service- og erhvervsformål ved udfyldning i eller afrunding af byen inden for landsbyafgrænsningen. Hvis der udarbejdes lokalplaner for sådanne byer skal den normalt omfatte hele byen.

Afgrænsning af landsbyer er vist på Kort 1.

af byggeri bør overvejes, og der bør vises tilbageholdenhed, såfremt det vil svække grundlaget for at opretholde service i lokalbyerne.

#### Retningslinje 1.14 Jordbrugspareller

I landsbyer og visse lokalbyer kan der udlægges enkelte jordbrugspareller. Den bebyggelige del skal indgå som en naturlig udfyldning i eller afrunding af byen. Jordbrugspareller skal placeres, så de udgør en varig grænse mellem byen og det åbne land. Udlæg af jordbrugspareller må ikke være i strid med byudviklingsinteresser eller de øvrige arealinteresser i det åbne land.

Jordbrugspareller kan kun udlægges i områder, der ligger mere end 10 km fra landsdelscentret Aalborg.

Jordbrugspareller kan udlægges ved landsbyer og visse lokalbyer. Jordbrugspareller er en ekstensiv arealudnyttelse, og bør derfor alene etableres for at opfylde et behov for hobbylandbrug. Udlæg af jordbrugspareller må derfor først ske efter en samlet afvejning af andre arealinteresser i det åbne land, herunder hensynet til at forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt. Planlægning for jordbrugspareller kan på denne baggrund ske i tilknytning til lokale byzonebyer og landsbyer i områder, hvor arealbehovet til byudvikling er begrænset. Placering af jordbrugspareller forudsættes at respektere byens og områdets kulturhistoriske træk.

Ved vurdering af behovet for hobbylandbrug bør mulighederne for at udnytte eksisterende boliger på mindre, nedlagte landbrugsejendomme indgå.

Ved jordbrugspareller forstås storpareller på op til 1 ha til fritids- eller hobbylandbrug. Parcellen består dels af et byggefelt svarende til en almindelig parcelhusgrund på 700-1.000 m<sup>2</sup>, dels et brugsareal der kan benyttes til f.eks. gartneri, frugtavl, ikke erhvervsmæssigt husdyrhold, tekniske eksperimenter eller blot udlægges til haver eller tilplantes med træer. Ved udlæg af jordbrugspareller ved byzonebyer skal kun den del af parcellerne, der skal bebygges, inddrages i byzone.

Jordbrugspareller kan kun udlægges i områder, der ligger mere end 10 km fra landsdelcentret Aalborg. Minimumsafstanden regnes fra landsdelscentrets byzonegrænse.



## **Kort 1 - Byer og byudvikling**

Bymønstret med landsbyafgrænsning  
150 meter beskyttelseszone langs overordnede veje



